



## 91301 Forchheim

# Exklusive Aussicht in majestätischer Kulisse



**1.650.000 €**

Kaufpreis

**307 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1350 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Matthias Gebhardt**  
(Immobilienfachwirt (IHK) ,  
Geprüfter freier Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
(PersCert®))

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	307 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	164,88 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.350 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Balkone / Terrassen	3
Terrassen	2
Stellplätze	4

### Zustand

Baujahr	1987
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.650.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	23.03.2035
Baujahr (Haus)	1987
Energieverbrauchskennwert	151.10
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Marmor	✓
Fliesen	✓
Teppich	✓

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Massive Bauweise und Architektur bis ins Detail: Jedes Element des Hauses wurde mit höchster Präzision und Liebe zur Perfektion erbaut.
- Großzügige Zimmergestaltung: Offene und helle Räume, die eine angenehme und moderne Atmosphäre schaffen.
- Helle, zeitlose Badgestaltung: Ausgestattet mit hochwertigen Materialien sowie eleganten Armaturen.
- Blick ins Grüne: Genießen Sie von nahezu jedem Raum einen unverwechselbaren Ausblick auf die umliegende Natur - eine wahre Oase der Ruhe.
- Romantischer Gartenteich mit Sitzecke: Der Gartenteich wird von einer charmanten Sitzecke umrahmt, ideal zum Entspannen, Lesen oder für gemütliche Stunden im Freien.
- Privatsphäre und Exklusivität: Der gesamte Außenbereich ist so gestaltet, dass Sie Ihre Privatsphäre ungestört genießen können, während der Garten gleichzeitig Platz für gesellige Stunden im Freien bietet.
- Zwei Garagen und zwei Außenstellplätze: Ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und die Ihrer Gäste - eine perfekte Lösung für Ihre Mobilität.
- Fußbodenheizung: Sorgt für effiziente und gleichmäßige Wärmeverteilung.
- Vollständig unterkellert: Der Kellerbereich bietet nicht nur umfangreichen Stauraum, sondern auch die Möglichkeit, zusätzliche Räume wie ein Heimkino, ein Fitnessstudio oder ein Büro einzurichten.



- Geräumige Schlafzimmer: Neben ausreichend Platz, finden Sie hier Ruhe und Komfort. Jedes Schlafzimmer hat seinen eigenen Charme und garantiert einen erholsamen Schlaf.



## Beschreibung

Willkommen in dieser atemberaubenden Immobilie, welche mit ihrer modernen Bauweise, hochwertigen Ausstattung und einem weiten Panoramablick überzeugt. Sie bietet eine gelungene Kombination aus Wohnkomfort und naturnaher Lage.

Die großzügig geschnittenen Wohnbereiche sind durchdacht gestaltet. Ein Turm, der sich über drei Etagen erstreckt, setzt ein architektonisches Highlight und schafft eine besondere Raumwirkung. Die Bauweise sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und macht die Räume zu einem besonderen Bestandteil des Hauses.

Auch die Bodengestaltung unterstreicht die hohe Qualität der Immobilie. Hochwertige Materialien wie Botticino-Marmor prägen das Erscheinungsbild und verleihen den Räumen eine zeitlose Eleganz. Die präzise Verarbeitung der Böden trägt nicht nur zur optischen Wertigkeit bei, sondern sorgt auch für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Materialwahl fügt sich harmonisch in die moderne Architektur ein und trägt zum Gesamtbild bei.

Die Bauweise der Immobilie wurde mit großer Sorgfalt und Präzision umgesetzt, um Langlebigkeit und Qualität zu gewährleisten. Der offene, helle Wohnbereich mit Zugang zum Balkon und zur Terrasse bietet einen weiten Panoramablick auf die Umgebung. Hohe Decken und große Fensterfronten verstärken das großzügige Raumgefühl und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der Garten wurde von einem renommierten Landschaftsarchitekturbüro gestaltet, das an bedeutenden Projekten mitgewirkt hat. Durch die professionelle Planung fügt er sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Mit verschiedenen Pflanzen und einem weitläufigen Rasen bietet er einen Rückzugsort sowie Privatsphäre. Eine großzügige Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet eine Möglichkeit, die Aussicht zu genießen und den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Diese Immobilie kombiniert modernes Wohnen mit hohem Komfort und einer attraktiven Lage. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst einen Eindruck zu verschaffen.

## Lage

Der südlich gelegene Stadtteil von Forchheim bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und der Nähe zur Innenstadt. Umgeben von einer malerischen Landschaft, die von der Regnitz und dem Wiesenttal geprägt wird, zeichnet sich diese Region durch ihre grüne Lage aus, die insbesondere für Erholung und Freizeitgestaltung von großer Bedeutung ist. Zahlreiche Wander- und Radwege bieten die Möglichkeit, die Natur direkt vor der Haustür zu genießen, was den Stadtteil besonders für Naturliebhaber und aktive Menschen attraktiv macht. Die Nähe zu Wäldern und Feldern sorgt zudem für eine ruhige und entspannte Atmosphäre, die das Wohnen hier besonders angenehm macht.

Die gute Erreichbarkeit der Forchheimer Innenstadt sorgt dafür, dass die Bewohner problemlos auf eine Vielzahl städtischer Angebote zugreifen können, während sie gleichzeitig die Ruhe und den Frieden einer grünen Umgebung genießen. Innerhalb weniger Minuten erreicht man das Stadtzentrum, mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Region ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, was den Alltag der Bewohner erleichtert und Pendlern eine schnelle Verbindung zu den nahegelegenen Städten wie Erlangen, Nürnberg oder Bamberg ermöglicht.

Forchheim bietet zudem eine sehr gute Infrastruktur, die keine Wünsche offen lässt. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf decken. Auch Kindergärten, Schulen und Sporteinrichtungen sind schnell erreichbar, was diesen Standort



besonders familienfreundlich macht. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls gewährleistet, mit Ärzten, Apotheken und einem Krankenhaus in der Umgebung. Für eine gute Freizeitgestaltung sorgen nicht nur die naturbelassenen Gebiete, sondern auch zahlreiche Restaurants, Cafés und Freizeitmöglichkeiten in der Stadt.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist ebenfalls optimal. Die Autobahn A73 („Frankenschnellweg“) bietet schnelle Verbindungen nach Erlangen, Nürnberg und Bamberg, sodass Berufspendler und Reisende schnell ihre Ziele erreichen können. Der Forchheimer Bahnhof, der mit regelmäßigen Regionalbahnverbindungen ausgestattet ist, sorgt für eine bequeme und direkte Verbindung zu größeren Städten und bietet somit eine zusätzliche Mobilitätsoption.

Durch die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, einer hervorragenden Infrastruktur und einer sehr guten Verkehrsanbindung bietet Forchheim die perfekte Balance zwischen Erholung und urbanem Leben.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 151.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.





[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

























FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/erlangen](http://www.von-poll.com/erlangen)





# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

*[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)*



Finanzierung  
berechnen





FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



## IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09191 - 69 84 74 0

Shop Forchheim | Klosterstraße 2 | 91301 Forchheim | [forchheim@von-poll.com](mailto:forchheim@von-poll.com)



[www.von-poll.com/forchheim](http://www.von-poll.com/forchheim)





# Für dieses Objekt erhalten Sie staatliche Förderungen.

Holen Sie sich die staatlichen Zuschüsse.\*  
Unser Experte berät Sie gerne.

\*bei energetischer Sanierung





**VP VON POLL IMMOBILIEN**

## Immobilienbewertung – *exklusiv* und *professionell*.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



